ACTUALITÉS HABITATION

RMR de St. John's

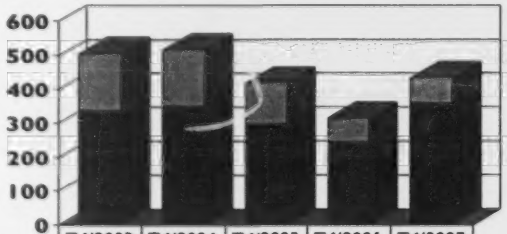
Société canadienne d'hypothèques et de logement
Date de diffusion : Premier trimestre de 2008

Un brillant quatrième trimestre pour le marché de l'habitation local

Le quatrième trimestre s'est avéré brillant pour le marché de l'habitation de la région métropolitaine de St. John's, où la robustesse de l'économie locale, un bilan migratoire positif et un regain d'optimisme chez les consommateurs ont alimenté la demande de logements neufs et existants. Les ventes S.I.A.® ont maintenu leur rythme effréné et la construction résidentielle a continué de s'accélérer. Les mises en chantier ont été plus nombreuses aussi bien dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs. Les facteurs économiques et démographiques fondamentaux favorables, renforcés par l'annonce en août de la mise en valeur du projet pétrolier Hebron au large des côtes de la province, ont

Figure 1

Mises en chantier par type d'habitation
St. John's et sa région – Quatrième trimestre



	T4/2003	T4/2004	T4/2005	T4/2006	T4/2007
Logements collectifs	166	166	119	69	74
Logements individuels	339	351	300	246	360

Source : SCHL

Table des matières

1 Un brillant quatrième trimestre pour le marché de l'habitation local
2 La construction résidentielle s'est encore accélérée
2 Le rythme effréné des ventes S.I.A.® s'est maintenu
3 Les ventes S.I.A.® du trimestre ont établi un nouveau record
4 Carte - RMR de St. John's
Nombre total de mises en chantier
5 Tableaux (pages 6 à 12)

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

entraîné des résultats encore meilleurs que prévu pour le trimestre, et il y a fort à parier que l'activité continuera sur sa lancée en 2008.

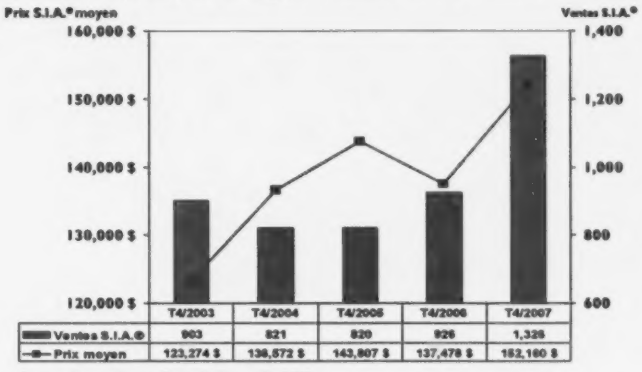
La construction résidentielle s'est encore accélérée

L'accélération des mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs a stimulé la construction résidentielle dans toute la région de St. John's durant le trimestre. D'octobre à décembre, 434 unités ont été commencées, contre 315 à pareille époque en 2006, ce qui représente une hausse de 38 %. Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier ont fait un bond remarquable de 46 % d'une année à l'autre, leur nombre étant passé de 246 à 360. Après avoir connu une forte baisse en 2006, les mises en chantier de logements collectifs ont fait une remontée de 7 % et se sont établies à 74. Tous les sous-marchés ont affiché des résultats positifs, signe d'un regain d'activité généralisé. La ville de St. John's s'est placée au premier rang à ce chapitre, avec 214 mises en chantier, suivie de Paradise (90) et Conception Bay South (48), puis Torbay (30) et Mount Pearl (12). Dans la RMR de St. John's, le prix moyen des habitations neuves a augmenté de 5,4 % par rapport au quatrième trimestre de 2006 pour s'élever à 211 395 $. La progression la plus spectaculaire a été relevée dans le sous-marché de Torbay, où le prix moyen d'une habitation neuve a grimpé de 36 %, passant à 250 432 $, comparativement à 184 500 $ un an plus tôt. Dans la région de St. John's, environ 75 % des habitations nouvellement bâties se sont vendues entre 150 000 $ et 249 999 $

Figure 2

Ventes S.I.A.®

St. John's et sa région – Quatrième trimestre



	T4/2003	T4/2004	T4/2005	T4/2006	T4/2007
Ventes S.I.A.®	903	821	820	926	1,326
Prix moyen	123,274 $	136,572 $	143,807 $	137,478 $	152,160 $

Sources : Association canadienne de l'immeuble; SCHL.
S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

durant le trimestre, la demande s'étant le plus accrue dans la fourchette de prix allant de 200 000 $ à 249 999 $. Dans l'ensemble, la demande sur le marché du neuf est demeurée vive au quatrième trimestre, grâce à l'amélioration de l'activité économique et à l'optimisme des consommateurs.

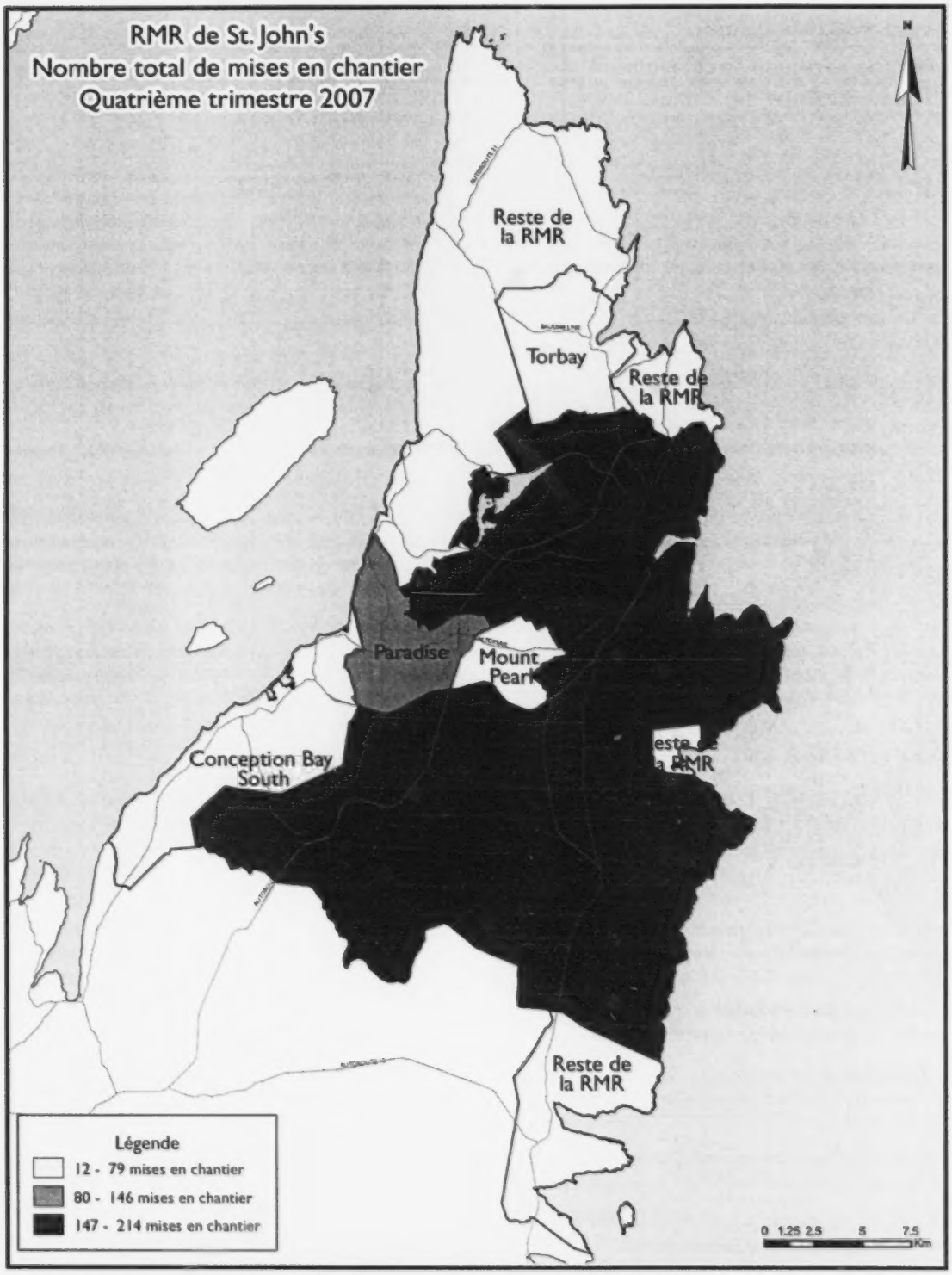
Le rythme effréné des ventes S.I.A.® s'est maintenu

Face au rythme effréné des ventes S.I.A.®, les indicateurs permettant de déterminer la classification du marché de l'existant ont été contradictoires au quatrième trimestre. La tendance observée pour le rapport ventes-inscriptions courantes, haussière de juillet à septembre, semblait indiquer que le marché était équilibré en octobre. Toutefois, compte tenu d'une combinaison de facteurs additionnels entrés en jeu au cours des deux mois suivants, le marché est devenu plutôt favorable aux vendeurs vers la fin décembre. En fait, certains quartiers de la région de St. John's affichaient les caractéristiques d'un marché vendeur dès novembre. Cette évolution résulte en grande partie de l'optimisme qu'a engendré l'annonce de Hebron en août, laquelle pousse les acheteurs à miser sur une hausse de la valeur de l'immobilier en 2008 et au-delà. Les stocks s'étant dégarnis, le choix a été réduit du côté des propriétés les plus convoitées. L'offre d'appartements de deux chambres a fondu comme neige au soleil au cours du trimestre, sous l'influence des investisseurs internes et externes à la province qui se sont arraché des logements à des fins locatives. Les logements se sont vendus plus rapidement encore d'octobre à décembre qu'au cours des trois mois précédents, tandis que la progression des prix est demeurée très forte, poursuivant une tendance ascendante qui s'était amorcée en juin. L'explosion du nombre d'acheteurs au quatrième trimestre a entraîné des offres multiples sur certaines propriétés très recherchées, voire des offres supérieures au prix d'inscription. En moyenne, les logements se sont vendus à plus de 98 % de leur prix

d'inscription. Fin décembre, le rapport ventes-inscriptions courantes moyen non corrigé se situait à 21,5 %, comparativement à 14 % à la même période en 2006 et à 18,5 % au troisième trimestre de 2007. Ce rapport de 21,5 % s'inscrit à la limite entre une situation d'équilibre et un marché vendeur, ce qui justifierait une reclassification du marché comme étant favorable aux vendeurs, en fonction des résultats observés au premier trimestre de 2008. Après avoir atteint des niveaux sans précédent en juillet, tant les inscriptions courantes que les nouvelles inscriptions ont diminué au quatrième trimestre, et ce pour la première fois depuis la même période en 2002. Au cours des trois derniers mois de 2007, il y a eu en moyenne 2 070 inscriptions courantes, comparativement à 2 216 un an plus tôt. Les nouvelles inscriptions se sont chiffrées à 1 320, contre 1 420 en 2006.

Les ventes S.I.A.® du trimestre ont établi un nouveau record

Au quatrième trimestre, le rythme des ventes S.I.A.® est demeuré effréné, de sorte que des records ont été établis tant pour les ventes que pour le prix moyen. Les transactions S.I.A.® durant cette période ont augmenté de 43 % en glissement annuel : leur nombre est passé de 926 à 1 326. Le prix S.I.A.® moyen des propriétés résidentielles s'est de nouveau accru au cours du trimestre, confirmant ainsi une tendance qui s'est amorcée à la fin du deuxième trimestre de 2007. Il n'avait pas beaucoup progressé depuis 2005, bien que les ventes aient été nombreuses, car l'offre de logements existants était abondante. D'octobre à décembre 2007, compte tenu de l'appauvrissement des stocks et de la multiplication des acheteurs, le prix S.I.A.® moyen a toutefois grimpé de 11 % pour atteindre 152 160 $, alors qu'il se situait à 137 478 $ à la même période de l'année précédente. Sur l'ensemble de l'année, le prix moyen a progressé de 7 %, s'établissant à 149 258 $, contre 139 542 $ en 2006. Cette hausse du prix S.I.A.® moyen semble bien étayée par l'évolution favorable des facteurs économiques et démographiques fondamentaux, et ceci devrait demeurer inchangé en 2008.


RMR de St. John's
Nombre total de mises en chantier
Quatrième trimestre 2007
N
Reste de la RMR
Torbay
Reste de la RMR
Paradise
Mount Pearl
Conception Bay South
Reste de la RMR
Reste de la RMR
Légende
12 - 79 mises en chantier
80 - 146 mises en chantier
147 - 214 mises en chantier
0 1.25 2.5 5 7.5
Km

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de St. John's
Quatrième trimestre 2007

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T4 2007	360	24	50	0	0	0	0	0	434
T4 2006	246	8	57	0	0	0	0	4	315
Variation en %	46.3	200.0	-12.3	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	37.8
Cumul 2007	1,174	88	172	0	6	40	0	0	1,480
Cumul 2006	985	104	171	0	5	0	0	10	1,275
Variation en %	19.2	-15.4	0.6	s.o.	20.0	s.o.	s.o.	-100.0	16.1
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T4 2007	737	50	142	0	6	40	0	0	975
T4 2006	559	44	137	0	5	32	0	10	787
Variation en %	31.8	13.6	3.6	s.o.	20.0	25.0	s.o.	-100.0	23.9
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T4 2007	351	22	16	0	5	0	0	0	394
T4 2006	335	44	29	0	0	14	0	0	422
Variation en %	4.8	-50.0	-44.8	s.o.	s.o.	-100.0	s.o.	s.o.	-6.6
Cumul 2007	997	78	169	0	5	32	0	10	1,291
Cumul 2006	1,054	156	189	0	6	14	0	0	1,419
Variation en %	-5.4	-50.0	-10.6	s.o.	-16.7	128.6	s.o.	s.o.	-9.0
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T4 2007	9	0	1	0	1	7	0	0	18
T4 2006	53	14	9	0	1	10	0	0	87
Variation en %	-83.0	-100.0	-88.9	s.o.	0.0	-30.0	s.o.	s.o.	-79.3
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T4 2007	365	26	20	0	4	12	0	0	427
T4 2006	323	38	27	0	0	4	0	0	392
Variation en %	13.0	-31.6	-25.9	s.o.	s.o.	200.0	s.o.	s.o.	8.9
Cumul 2007	1,041	92	177	0	5	35	0	10	1,360
Cumul 2006	1,039	143	190	0	7	12	0	0	1,391
Variation en %	0.2	-35.7	-6.8	s.o.	-28.6	191.7	s.o.	s.o.	-2.2

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, RMR de St. John's 1998 - 2007

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangés	Appart. et autres	
2007	1,174	88	172	0	6	40	0	0	1,480
Variation en %	19.2	-15.4	0.6	s.o.	20.0	s.o.	s.o.	-100.0	16.1
2006	985	104	171	0	5	0	0	10	1,275
Variation en %	-10.1	-25.7	-32.9	s.o.	s.o.	-100.0	s.o.	s.o.	-16.9
2005	1,096	140	255	0	0	43	0	0	1,534
Variation en %	-14.0	-44.4	-4.5	s.o.	-100.0	79.2	s.o.	-100.0	-16.4
2004	1,275	252	267	0	14	24	0	2	1,834
Variation en %	5.1	**	-1.5	s.o.	100.0	-52.9	s.o.	s.o.	14.3
2003	1,213	62	271	0	7	51	0	0	1,604
Variation en %	11.5	**	61.3	-100.0	-73.1	**	s.o.	-100.0	18.8
2002	1,088	16	168	1	26	7	0	40	1,350
Variation en %	24.6	100.0	58.5	s.o.	30.0	-65.0	s.o.	s.o.	31.2
2001	873	8	106	0	20	20	0	0	1,029
Variation en %	6.5	-60.0	41.3	s.o.	66.7	**	s.o.	s.o.	10.1
2000	820	20	75	0	12	3	0	0	935
Variation en %	19.2	-60.0	21.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	15.9
1999	688	50	62	0	0	0	0	2	807
Variation en %	44.8	-67.5	-13.9	s.o.	s.o.	-100.0	s.o.	s.o.	8.9
1998	475	154	72	0	0	40	0	0	741

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Quatrieme trimestre 2007

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	Variation en %
St. John's (ville)	160	91	20	6	4	9	30	36	214	142	50.7
Conception Bay South	48	35	0	0	0	0	0	0	48	35	37.1
Mount Pearl	10	4	0	0	0	0	2	0	12	4	200.0
Paradise	76	61	4	2	0	0	10	14	90	77	16.9
Torbay	26	17	0	0	0	0	4	2	30	19	57.9
Reste de la RMR	40	38	0	0	0	0	0	0	40	38	5.3
St. John's (RMR)	360	246	24	8	4	9	46	52	434	315	37.8

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - décembre 2007

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Variation en %
St. John's (ville)	475	361	68	78	26	24	144	116	713	579	23.1
Conception Bay South	196	170	4	0	0	0	0	0	200	170	17.6
Mount Pearl	33	21	2	10	0	0	6	0	41	31	32.3
Paradise	268	229	14	16	0	0	38	44	320	289	10.7
Torbay	79	64	0	0	0	0	4	2	83	66	25.8
Reste de la RMR	123	140	0	0	0	0	0	0	123	140	-12.1
St. John's (RMR)	1,174	985	88	104	26	24	192	162	1,480	1,275	16.1

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Quatrieme trimestre 2007

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	T4 2007	T4 2006	Variation en %
St. John's (ville)	152	129	14	38	5	10	8	10	179	187	-4.3
Conception Bay South	51	61	0	0	0	0	0	0	51	61	-16.4
Mount Pearl	5	9	2	4	0	0	2	2	9	15	-40.0
Paradise	85	79	6	2	0	3	6	18	97	102	-4.9
Torbay	27	18	0	0	0	0	0	0	27	18	50.0
Reste de la RMR	31	39	0	0	0	0	0	0	31	39	-20.5
St. John's (RMR)	351	335	22	44	5	13	16	30	394	422	-6.6

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - décembre 2007

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Variation en %
St. John's (ville)	363	392	56	126	20	38	138	122	577	678	-14.9
Conception Bay South	175	220	0	0	0	0	0	0	175	220	-20.5
Mount Pearl	24	30	6	16	0	0	2	2	32	48	-33.3
Paradise	256	225	16	14	0	3	54	44	326	286	14.0
Torbay	63	67	0	0	0	0	2	0	65	67	-3.0
Reste de la RMR	116	120	0	0	0	0	0	0	116	120	-3.3
St. John's (RMR)	997	1,054	78	156	20	41	196	168	1,291	1,419	-9.0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Quatrième trimestre 2007

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 100 000 $		100 000 $ - 149 999 $		150 000 $ - 199 999 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
St. John's (ville)													
T4 2007	1	0.6	7	4.3	65	40.4	52	32.3	36	22.4	161	209,500	216,851
T4 2006	2	1.6	4	3.2	56	45.2	33	26.6	29	23.4	124	200,160	217,277
Cumul 2007	1	0.3	19	5.1	159	42.4	100	26.7	96	25.6	375	201,656	220,782
Cumul 2006	2	0.5	42	10.7	172	43.9	97	24.7	79	20.2	392	194,450	212,533
Conception Bay South													
T4 2007	0	0.0	13	25.0	30	57.7	6	11.5	3	5.8	52	157,000	169,969
T4 2006	1	1.7	22	37.3	24	40.7	8	13.6	4	6.8	59	160,000	172,435
Cumul 2007	3	1.6	52	26.9	103	53.4	21	10.9	14	7.3	193	159,900	171,685
Cumul 2006	3	1.4	73	34.4	98	46.2	23	10.8	15	7.1	212	160,000	170,441
Mount Pearl													
T4 2007	0	0.0	0	0.0	1	12.5	7	87.5	0	0.0	8	--	--
T4 2006	0	0.0	2	20.0	2	20.0	1	10.0	5	50.0	10	252,450	237,130
Cumul 2007	0	0.0	0	0.0	9	34.6	12	46.2	5	19.2	26	206,200	216,612
Cumul 2006	0	0.0	2	7.1	12	42.9	2	7.1	12	42.9	28	217,950	234,557
Paradise													
T4 2007	0	0.0	1	1.2	45	53.6	26	31.0	12	14.3	84	190,000	212,609
T4 2006	0	0.0	4	5.3	48	64.0	11	14.7	12	16.0	75	180,000	202,147
Cumul 2007	0	0.0	5	1.9	138	52.7	72	27.5	47	17.9	262	191,450	216,375
Cumul 2006	0	0.0	14	6.4	132	60.6	29	13.3	43	19.7	218	180,000	211,855
Torbay													
T4 2007	0	0.0	2	7.1	9	32.1	4	14.3	13	46.4	28	241,500	250,432
T4 2006	0	0.0	6	37.5	5	31.3	1	6.3	4	25.0	16	165,000	184,500
Cumul 2007	0	0.0	5	7.4	24	35.3	12	17.6	27	39.7	68	235,000	244,979
Cumul 2006	0	0.0	18	28.6	21	33.3	8	12.7	16	25.4	63	175,000	197,159
Reste de la RMR													
T4 2007	0	0.0	4	12.5	16	50.0	5	15.6	7	21.9	32	167,500	215,604
T4 2006	0	0.0	20	51.3	10	25.6	6	15.4	3	7.7	39	145,000	184,921
Cumul 2007	0	0.0	19	16.2	48	41.0	20	17.1	30	25.6	117	180,000	212,562
Cumul 2006	1	0.8	37	29.4	50	39.7	20	15.9	18	14.3	126	165,000	206,218
St. John's (RMR)													
T4 2007	1	0.3	27	7.4	166	45.5	100	27.4	71	19.5	365	189,911	211,395
T4 2006	3	0.9	58	18.0	145	44.9	60	18.6	57	17.6	323	180,000	200,657
Cumul 2007	4	0.4	100	9.6	481	46.2	237	22.8	219	21.0	1,041	189,900	211,123
Cumul 2006	6	0.6	186	17.9	485	46.7	179	17.2	183	17.6	1,039	175,812	202,698

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, St. John's
Quatrième trimestre 2007

		Nombre de ventes[1]	Variation en %, d'une année à l'autre[2]	Nombre de ventes en DD[1]	Nombre de nouvelles inscriptions[1]	Nombre de nouvelles inscriptions en DD[1]	Rapport ventes-nouvelles inscriptions en DD[1]	Prix moyen[1] ($)	Variation en %, d'une année à l'autre[2]	Prix moyen ($) en DD[1]
2006	Janvier	163	35.8	335	632	679	49.3	136,549	-3.8	135,438
	Février	189	23.5	318	444	601	52.9	134,085	1.5	136,393
	Mars	193	7.2	266	528	525	50.7	144,793	6.3	148,212
	Avril	222	3.3	293	628	587	49.9	140,902	-3.0	139,691
	Mai	258	-15.7	250	851	624	40.1	133,541	-1.2	133,062
	Juin	360	15.8	292	751	579	50.4	132,571	-5.9	136,874
	Juillet	389	12.8	273	741	604	45.2	150,702	5.5	144,993
	Août	456	6.5	303	712	612	49.5	145,947	0.8	144,673
	Septembre	381	14.4	308	595	576	53.5	136,684	-1.0	138,953
	Octobre	351	12.1	293	627	616	47.6	136,032	-5.8	140,912
	Novembre	296	5.7	291	538	681	42.7	135,278	-3.4	139,349
	Décembre	279	22.9	315	245	608	51.8	141,632	-4.1	137,063
2007	Janvier	160	-1.8	326	626	639	51.0	136,827	0.2	136,304
	Février	198	4.8	332	419	579	57.3	140,401	4.7	143,664
	Mars	266	37.8	385	587	624	61.7	137,309	-5.2	142,127
	Avril	242	9.0	311	722	660	47.1	142,497	1.1	144,331
	Mai	328	27.1	340	828	625	54.4	141,579	6.0	143,375
	Juin	422	17.2	359	794	628	57.2	152,641	15.1	154,940
	Juillet	547	40.6	388	830	639	60.7	152,718	1.3	146,062
	Août	551	20.8	359	683	622	57.7	154,595	5.9	152,984
	Septembre	431	13.1	376	607	626	60.1	151,505	10.8	155,661
	Octobre	475	35.3	404	651	620	65.2	150,149	10.4	153,701
	Novembre	497	67.9	474	447	581	81.6	146,164	8.0	151,480
	Décembre	354	26.9	417	222	573	72.8	163,276	15.3	161,166
	T4 2006	926	12.9		1,410			137,478	4.4	
	T4 2007	1,326	43.2		1,320			152,160	10.7	
	Cumul 2006	3,537	10.2		7,292			139,542	-1.2	
	Cumul 2007	4,471	26.4		7,416			149,258	7.0	

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Source: ACI (S.I.A.®)
[2]Source: SCHL, adaptation de données d'ACI (S.I.A.®)

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Quatrième trimestre 2007

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de St. John's, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de St. John's			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2006	Janvier	658	5.80	6.30	126.9	108.0	90.3	8.4	65.3	658
	Février	667	5.85	6.45	127.8	108.0	90.6	8.7	65.7	670
	Mars	667	6.05	6.45	127.7	108.2	91.9	8.6	66.5	682
	Avril	685	6.25	6.75	127.6	109.2	92.4	8.8	67.0	689
	Mai	685	6.25	6.75	128.3	110.1	92.8	8.6	67.1	692
	Juin	697	6.60	6.95	128.1	109.9	93.0	8.4	67.1	690
	Juillet	697	6.60	6.95	131.8	110.0	93.7	7.9	67.2	681
	Août	691	6.40	6.85	131.9	110.4	93.7	8.0	67.3	668
	Septembre	682	6.40	6.70	131.4	109.3	94.4	7.8	67.6	663
	Octobre	688	6.40	6.80	131.4	108.5	95.0	8.1	68.1	662
	Novembre	673	6.40	6.55	132.2	108.7	95.1	7.8	68.0	651
	Décembre	667	6.30	6.45	132.3	108.8	94.4	7.5	67.3	639
2007	Janvier	679	6.50	6.65	132.3	109.2	93.0	7.5	66.3	640
	Février	679	6.50	6.65	132.3	109.5	92.4	7.2	65.5	653
	Mars	669	6.40	6.49	132.8	110.3	91.8	7.5	65.4	667
	Avril	678	6.60	6.64	132.5	110.6	92.2	7.1	65.3	676
	Mai	709	6.85	7.14	134.4	110.9	93.0	7.2	66.0	684
	Juin	715	7.05	7.24	134.4	111.3	94.3	6.6	66.6	687
	Juillet	715	7.05	7.24	136.1	111.1	95.5	6.4	67.3	689
	Août	715	7.05	7.24	137.8	110.7	96.2	6.3	67.7	698
	Septembre	712	7.05	7.19	138.9	110.7	96.4	6.5	67.9	713
	Octobre	728	7.25	7.44	140.2	111.0	96.3	6.6	67.9	731
	Novembre	725	7.20	7.39	141.1	111.3	95.9	6.8	67.7	744
	Décembre	734	7.35	7.54		111.5	95.3	6.9	67.2	753

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (S.I.A.®), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2001). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001, de Statistique Canada.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

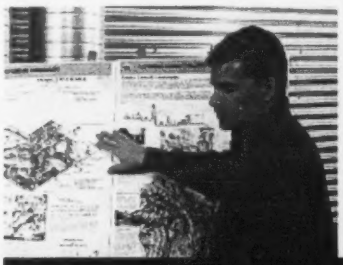
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres* — Abonnement

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) — Abonnement
  - *Statistiques sur le marché locatif* — Abonnement
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* — Abonnement

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) — Abonnement
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* — Abonnement

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : — Détails
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64201_2008_Q01